

Baden-Baden / Oos

# Attraktive Büroflächen in Baden-Baden Oos nahe dem Bahnhof

**CODICE OGGETTO: 23011044**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 1.380 EUR • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23011044	Prezzo d'affitto	1.380 EUR
Tipologia tetto	a padiglione	Costi aggiuntivi	280 EUR
Vani	4	Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
Anno di costruzione	1908	Superficie commerciale	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riquilificazione	2022
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.02.2031	Consumo energetico	43.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



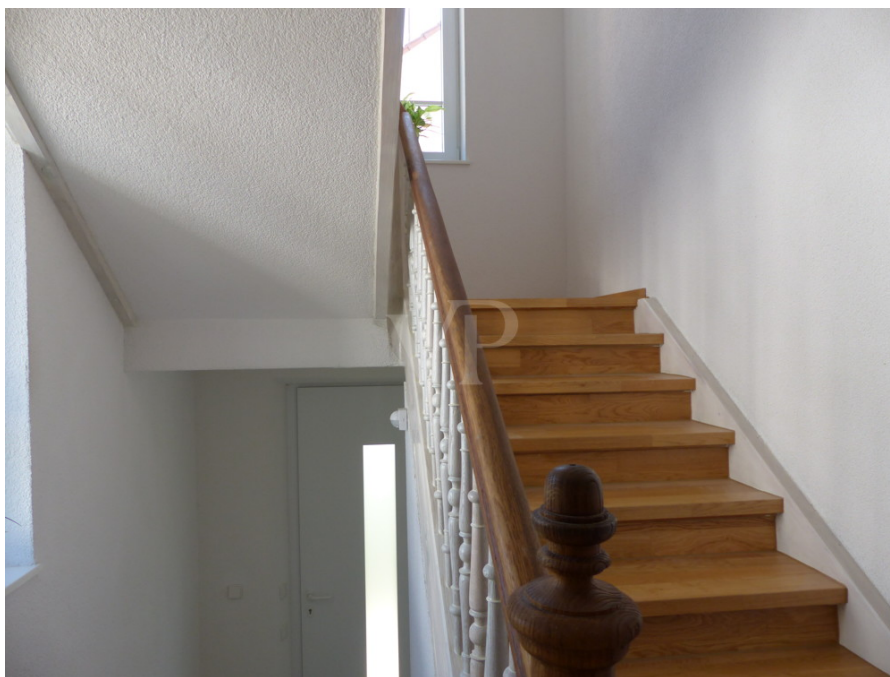
CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Una prima impressione

Das attraktive Wohn und Gewerbehaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Baden-Badener Bahnhof. In den letzten Jahren komplett saniert und renoviert stehen aktuell zwei Etagen mit jeweils 92 m<sup>2</sup> aufgeteilt in 4 Räume einer Küche, einem Bad und einem Balkon zur sofortigen Verfügung. Jede Etage ist einzeln mietbar. Die lichtdurchfluteten Büroräume befinden sich in der zweiten Etage und sind bequem über das Treppenhaus zu erreichen. Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend z. B. für eine Kanzlei, Architekten und Agenturen

**CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Dettagli dei servizi

- kernsaniert
- Parkett und Fliesen
- ansprechende und schön angelegte Außenanlage
- teilweise bodentiefe Fenster
- elektrische Fensterläden
- Balkon (Zutritt von der Küche aus)
- Tageslichtbad
- innovatives Heizsystem
- Abstellräume unterm Dach

**CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in dem Ortsteil Baden-Oos in der Nähe des Bahnhofes und nicht weit vom Zentrum von Baden-Baden entfernt. Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.



**CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 43.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden  
E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)